

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1703

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,23 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	393.888,00 €
Betriebskosten:	122,00 €
Provisionsangabe:	

14.179,97 € inkl. 20% USt.

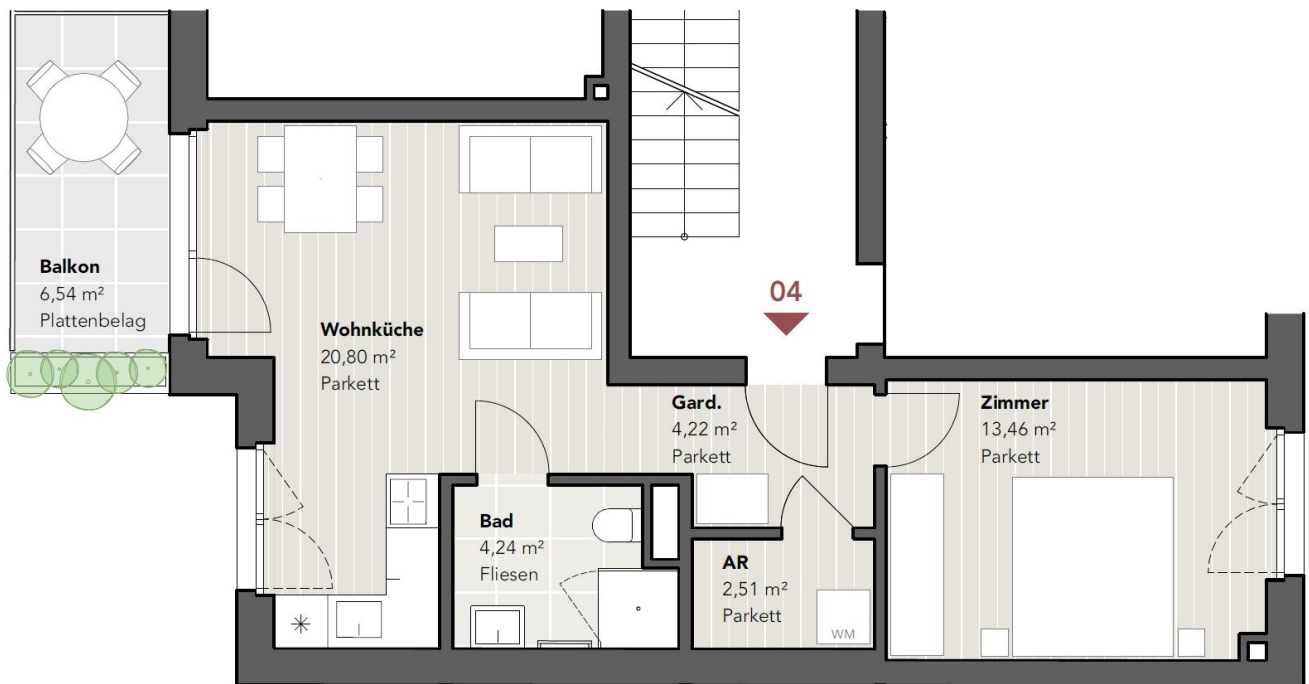
Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222
H +43 699 1414 6868



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 12. Bezirk!

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 45,23 m² befindet sich im 2. Stock eines modernen Neubaus und steht als Erstbezug zum Verkauf. Der Kaufpreis von 393.888,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine hochwertige Immobilie mit zeitgemäßer Ausstattung zu investieren.

Genießen Sie das angenehme Wohngefühl dank Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt, kombiniert mit stilvollen Fliesen und elegantem Parkettboden. Die massive Bauweise garantiert eine solide und langlebige Substanz. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und macht den Zugang zur Wohnung komfortabel und barrierefrei.

Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet zusätzlichen Raum, um frische Luft zu genießen oder Ihren Feierabend gemütlich ausklingen zu lassen. Die nachhaltige Pellets-Heizung sorgt für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie einen Bahnhof, die Sie schnell und bequem in alle Teile Wiens bringen. So sind Sie optimal vernetzt und können Ihren Alltag flexibel gestalten.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind rasch erreichbar – ideal für Familien oder Menschen, die Wert auf eine gute medizinische Versorgung legen. Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Studierende macht.

Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bequem zur Verfügung, sodass Sie alle wichtigen Dinge des Lebens in unmittelbarer Nähe finden.

Betriebskosten:

da sich das Haus noch in der Bauphase befindet, basiert die angegebene Höhe der Betriebskosten auf dem aktuellen Richtwert. Daher können sich die Betriebskosten nach der ersten Abrechnungsperiode geringfügig ändern.

Diese Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen in einer lebendigen und bestens angebundenen Wiener Wohngegend. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Angebots und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1120 Wien – ein perfekter Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen!

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt die, im Angebot ersichtliche Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

BILDER:

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder eine Visualisierung darstellen, weil sich das Objekt noch in der Bauphase befindet.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre Rechtssicherheit sowie die Erzielung des höchstmöglichen Preises großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 35-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap